

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

53**CERCEDILLA**

URBANISMO

Aprobación definitiva de la ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación del Ayuntamiento de Cercedilla.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza básica municipal sobre edificaciones, instalaciones y construcciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

De conformidad con el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se hace constar que se ha efectuado el cumplimiento previo de la puesta en conocimiento a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, de la certificación del acuerdo de aprobación y del texto íntegro de la correspondiente ordenanza.

«PREÁMBULO

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, y las modificaciones de estos, se encuentra la de declaración de un edificio, instalación o construcción en situación de fuera de ordenación, esto es, la desconformidad sobrevenida al ordenamiento jurídico de aquellos inmuebles, con ocasión de su incompatibilidad al plan aprobado con posterioridad a la construcción de tales edificios e instalaciones.

Tiene declarado de manera constante la jurisprudencia de nuestros Tribunales que la inclusión de un edificio en la situación vista no genera, por sí misma y automáticamente, el deber de proceder a la demolición de lo así construido.

En la legislación estatal y autonómica se ha dispuesto un régimen encaminado a evitar la consolidación de esas construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación, al tratarse de edificaciones contrarias al planeamiento y cuya desaparición, al tiempo, favorecería el ajuste de la realidad constructiva al canon legal en vigor, buen ejemplo de ello es:

El Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 60, del tenor literal siguiente:

“Uno. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

Dos. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Tres. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuatro. Cuando la desconformidad con el plan no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan de ordenación, y se entenderá comprendido el caso dentro del número dos del artículo setenta y ocho, Sección tercera del Capítulo VIII de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o normas que lo sustituyan, sin que sea exigible el compromiso de edificar una tercera parte más de las viviendas cuando lo prohíba el citado Plan”.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde nos encontramos con estos dos artículos:

“Art. 64. *Efectos de la entrada en vigor de los Planes.*—La entrada en vigor de los Planes de Ordenación Urbanística producirá, de conformidad con su contenido, todos o algunos de los siguientes efectos:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el Plan de Ordenación Urbanística de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que solo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

Son siempre incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan de Ordenación Urbanística, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional o impidan la efectividad de su destino”.

“Art. 221. *Obras en edificios fuera de ordenación:*

- Se sancionará con multa del 10 al 15 por 100 del valor de lo realizado, la ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación, exceptuado las que sean parcialmente compatibles, de conformidad con el artículo 64.b) de la presente Ley.

En este marco normativo cabe destacar lo contemplado en nuestras propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cercedilla, aprobadas por Orden de 30 de julio de 1985 de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, y vigentes en la actualidad”.

“Art. 2.1.5.13. *Edificios e instalaciones fuera de ordenación.*

Son aquellas que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística”.

El Ayuntamiento de Cercedilla, considera prioritario regular las actuaciones que se pueden realizar en este tipo edificaciones, construcciones e instalaciones para garantizar que con este instrumento no exista arbitrariedad pública y para que prevalezca el principio de eficacia.

De este modo quedarán definidas y regladas el tipo de obras que serán autorizadas para los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación. Siempre en consonancia, con el respecto a la legalidad urbanística.

Dentro del conjunto de efectos jurídicos derivados de la publicación y entrada en vigor de los planes urbanísticos, y las modificaciones de estos, se encuentra la de calificación de un edificio o instalación en situación de fuera de ordenación, esto es, la disconformidad sobrevenida al ordenamiento jurídico de aquellos inmuebles, con ocasión de su incompatibilidad al plan aprobado con posterioridad a la construcción de tales edificios e instalaciones.

La no regulación de los aspectos antes citado sobre la mayor parte de zonas urbanísticas del municipio, da lugar a que no exista una regulación clara sobre las obras que pueden realizarse en este tipo de edificaciones que se encuentran fuera de ordenación, así como garantizar unas condiciones objetivas y específicas que cumplan con la normativa y el planeamiento.

La cuestión que nos ocupa procede ser regulada por ordenanza porque tiene como destinatarias a una pluralidad indeterminada de personas, tanto propietarios como futuros adquirentes de viviendas que se encuentran fuera de ordenación y el regular las obras que se podrán autorizar en este tipo de edificaciones, se rige por los principios de eficacia, eficiencia y proporcionalidad para contar con una normativa que, de forma más rápida, de solución a los problemas que surgen actualmente y que no se definen en las normas municipales a vigentes. Siendo una herramienta normativa de gran aplicación y utilidad.

Se ha estimado necesario por la Corporación proceder la regulación de los edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 84 de la citada Ley de 7/1985 de 2 de abril, y en aplicación de los principios contenidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y alcance.*—La presente ordenanza tiene por objeto regular las actuaciones urbanísticas que se podrán realizar en edificaciones, construcciones e instalaciones de cualquier índole que se encuentren en situación fuera de ordenación dentro del término municipal.

También se incluyen en la presente ordenanza las construcciones, instalaciones y obras que se hayan ejecutado sin la preceptiva licencia municipal, que en el transcurso de cuatro años no se hayan legalizado o las que sean ilegalizables.

Art. 2. *Finalidad.*—Definir y regular las obras que se podrán autorizar en este tipo de edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentran en estas circunstancias. Siendo una herramienta normativa de gran utilidad para la población en general y para los propietarios o futuros adquirentes de manera significativa.

Art. 3. *Definiciones.*—Para poder sentar las bases de esta ordenanza es necesario conocer la tipología de las obras, que se han clasificado de la siguiente manera:

Tipos de obras

Obras sujetas a licencia urbanística (mayores): se trata de aquellas obras contempladas como tales por la Ley de Ordenación de la Edificación y el artículo 152 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020, de 8 de octubre.

A saber, obras de nueva construcción o nueva planta (excepto las indicadas en la misma Ley) y/o obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en edificios existentes que, tengan un carácter provisional o permanente, o bien de intervención total o bien un carácter de intervención parcial pero que produzcan variación esencial de la composición exterior, volumetría o sistema estructural, modifiquen las condiciones de habitabilidad interior o bien tengan por objeto un cambio del uso característico del edificio o que se efectúen sobre edificios catalogados. Requieren la elaboración y aprobación de un proyecto técnico visado.

Obras de escasa entidad (menores): obras que no entran en la categoría anterior (de obras mayores) y vienen reguladas por el artículo 155 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada por la Ley 1/2020. Están caracterizadas por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva.

Son aquellas obras que tienen por objeto la realización de reformas, rehabilitación, conservación o demolición de un inmueble ya existente; que no afecten a la estructura, fachadas o cubiertas de edificios, elementos comunes (instalaciones, etc.) y no precisen andamios, y que por su complejidad técnica, entidad, importancia, grado de afectación al edificio o cuantía, no le sea exigible la redacción de un proyecto técnico visado.

Obra nueva: nueva construcción total o parcial de edificios y/o instalaciones sobre suelo vacante o mediante sustitución de edificación existente o sobre inmuebles en bruto o sin ocupación previa.

Obra ordinaria: desarrollan las facultades urbanísticas sin más referencia que las normas aplicables.

Obras de acondicionamiento: mejora o adecuación al uso a que se vayan a destinar, de los espacios o instalaciones de la edificación mediante la introducción, sustitución o modernización de servicios, instalaciones, o elementos constructivos, o mediante la redistribución de espacios interiores, pero sin afecta la posición preexistente de: fachadas interiores o exteriores; patios, o espacios y elementos comunes de acceso y circulación vertical y estructura y cubierta del inmueble.

Obras de ampliación: aumento de la superficie edificada existente y/o del sólido capaz, bien por incremento en altura, bien por nueva ocupación de parcela, bien por ejecución de entreplantas y/o aprovechamientos bajo cubierta permitidos.

Obras de conservación y mantenimiento: mantenimiento del edificio, o partes del mismo, en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución.

Obras de consolidación: afianzamiento, refuerzo o eventual sustitución parcial de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de demolición: desaparición total o parcial de edificación existente.

Obras exteriores: afectan puntualmente y de forma limitada, la configuración o aspecto exterior del edificio o local, sin alterar su volumetría ni morfología general. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elemen-

tos de cierre o sus materiales, la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Obras de reconfiguración: aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. Entre otras, la modificación de trazados inadecuados de cubierta, regularización de áticos, buhardillas y cuartos de maquinaria, etc. No podrán afectar a un volumen superior a 1/3 del total del inmueble o edificio.

Obras de reconstrucción: obras que, tras la demolición o desaparición de la edificación preexistente, reproduce fielmente las condiciones morfológicas exteriores e interiores de los espacios comunes y/o públicos de la misma.

Obras de reestructuración: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y reforma estructural que se realizan en un edificio para adecuar su contenido a nuevos usos y/o exigencias de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, pudiendo afectar a la estructura del edificio, a sus elementos comunes de acceso y circulación vertical, a la disposición de patios, pueden llegar a la total demolición interior pero en ningún caso variar la morfología exterior y los elementos constructivos exteriores. Podrán incrementar la superficie edificada del inmueble mediante la construcción de entreplantas, siempre que se cumplan las condiciones generales de edificabilidad, uso y edificación y haya una correcta adecuación de alturas de forjado y tabicación con los huecos correspondientes a la envolvente exterior que se mantiene.

Obras de reforma estructural: sustitución parcial o total de los elementos portantes de un edificio con variación de su diseño estructural.

Obras de rehabilitación: conjunto de obras de restauración, conservación, acondicionamiento y consolidación que sean precisas para que la edificación recupere su significación arquitectónica con niveles adecuados de estabilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, respetando y poniendo en valor las características, significados y elementos arquitectónicos que la configuran, sin implicar reforma estructural, y en todo caso, sin variar la estructura, los elementos comunes de acceso y circulación vertical, la disposición de los patios, y la morfología exterior y elementos constructivos exteriores.

Obras de restauración: restitución de un edificio existente, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso obras de consolidación, demolición parcial, o acondicionamiento.

Obras de sustitución: obras que, tras la demolición o desaparición de edificación preexistente, utiliza sus parámetros de altura, forma de ocupación, número de plantas y volumetría como referente para sus condiciones de edificación.

TÍTULO II

Edificios, instalaciones y construcciones sobre la que se aplica la presente ordenanza

Art. 4. *Tipología de los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentran fuera de ordenación:*

Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación: en aplicación del artículo 64 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y del artículo 60 del Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tendrán la calificación de fuera de ordenación aquellos edificios, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las vigentes normas subsidiarias del planeamiento y/o a sus modificaciones puntuales, que resulten disconformes con la nueva ordenación de aplicación, por:

- a) Ser las condiciones de edificación disconformes con el planeamiento.
- b) Ser el uso a que está destinado el edificio o parte del mismo disconforme con el planeamiento.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- Grado 1: instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación.
- Grado 2: instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

1. Grado 1: instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación.

1.1. Determinaciones:

Se pueden distinguir las siguientes situaciones:

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo público o dotacional o zonas verdes o impidan la efectividad de su destino.
- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no respeten la alineación oficial.
- c) Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen las áreas de retranqueo mínimo establecidas por las normas particulares en cada ámbito de aplicación.

En este supuesto se pueden diferenciar:

- Instalaciones, construcciones y edificaciones de carácter secundario y/o auxiliar, que invaden el ámbito de retranqueo (garajes, almacenes, talleres, cuartos de instalaciones, etcétera, siendo usos no principales de la parcela donde se ubican).
- Instalaciones, construcciones y edificaciones de carácter principal, cuando la superficie computable a efectos de ocupación en planta se sitúa dentro del ámbito del retranqueo oficial en un porcentaje de 2/3 partes (66 por 100) o superior.
- d) Instalaciones, construcciones y edificaciones que sobrepasen en los 2/3 la ocupación máxima permitida en planta.
- e) Instalaciones, construcciones y edificaciones o conjunto de las mismas en donde se desarrollen usos no permitidos o se dupliquen los mismos (por ejemplo dos viviendas en parcelas con uso de vivienda unifamiliar, etcétera).
- f) Instalaciones, construcciones y edificaciones que no se adecuen por el incumplimiento de varias estipulaciones a cumplir de la norma particular que la regula, en un porcentaje superior a 2/3 (66 por 100) en el cómputo total de su aplicación.
- e) Obras ilegales e ilegalizables.
- g) Esta calificación, no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original objeto por el que se les otorgo dicha calificación. De haberse efectuado sobre estos edificios obras no permitidas urbanísticamente, ilegales o ilegalizables, se les podrá aplicar el presente régimen.

1.2. Régimen de las obras: no se permitirán otras obras que las de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble; salvo aquellas que tengan por objeto y con las que se consiga, adaptar la edificación a la Normativa Vigente de aplicación y aquellas obras necesarias para la adecuación a las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad.

1.3. Régimen de los usos: se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Normativa de aplicación, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad, y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular o dicho uso haya desaparecido por inactividad, no podrán implantarse.

Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

2. Grado 2: instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

2.1. Determinaciones: se consideran parcialmente incompatibles aquellas instalaciones, construcciones y edificaciones en las que parte de su planta o volumen se encuentra fuera de ordenación al incumplir la normativa particular de aplicación que regula el ámbito donde se sitúa la edificación.

Entre otros motivos se pueden enumerar (de forma no exhaustiva) como causas:

- Mayor número de plantas que las permitidas reglamentariamente.
- Altura máxima superior a la permitida.
- Mayor edificabilidad.
- Mayor ocupación en planta (inferior a 2/3 de la ocupación permitida).

- Invasión en un porcentaje inferior a las 2/3 partes (66 por 100) de los ámbitos de retranqueos.
- Uso no permitido en el ámbito.
- Condiciones estéticas no permitidas.
- Otros.

2.2. Régimen de las obras: con carácter general, quedan prohibidas las obras de aumento o modificación de su volumen, ampliación de superficies y obras que puedan alterar la composición estética y/o morfológica exterior de las fachadas, salvo que la modificación se ejecute con cumplimiento de los parámetros urbanísticos de aplicación (ejemplo: planta baja sin cumplir retranqueo y ejecutar una nueva planta superior cumpliendo retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos reglamentariamente).

Se permitirán obras estéticas exteriores que supongan una mejora en la calidad de los acabados existentes.

En los inmuebles con exceso en su número de plantas, únicamente se permitirán obras de conservación y mantenimiento que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble en las plantas excesivas y no permitidas reglamentariamente (según los casos, pueden ser el origen de la declaración de fuera de ordenación), salvo aquellas que tengan por objeto y con las que se consiga, adaptar la edificación a la normativa vigente de aplicación.

Se permiten obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, reconfiguración, acondicionamiento, si bien se deberán fomentar la ejecución de aquellas obras que permitan adecuar la edificación a su regularización urbanística.

La adecuación de la edificación existente al cumplimiento de la legalidad urbanística permitirá aquellas obras no permitidas previamente en conformidad con la norma particular de aplicación, en el ámbito donde se sitúa la edificación.

2.3. Régimen de los usos: con carácter general, se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el apartado anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

Los edificios de uso exclusivo (no permitido por la norma zonal de aplicación) podrán mantenerlo. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes, salvo que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente, salvo que se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

La Administración municipal podrá requerir en caso de reforma, rehabilitación, ampliación, cambio de uso u otros, la adaptación de las fachadas a las condiciones estéticas y materiales permitidos en la norma particular de aplicación del ámbito.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

Art. 5. *Promociones de viviendas adosadas en hilera.*—1. Determinaciones: dadas las características particulares de este tipo de edificaciones (parcelas reducidas, viviendas adosadas en ambos laterales), se estima desarrollar un régimen específico para esta tipología edificatoria.

A efectos del cálculo de la edificabilidad, únicamente se podrá computar la de las plantas legalmente permitidas (por ejemplo: viviendas con 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta: computo legal de edificabilidad máxima P. Baja y P. Alta. La edificabilidad existente en bajo cubierta se considera exceso).

2. Régimen de las obras: se aplicará el régimen de obras previsto para las edificaciones Grado 2 (fuera de ordenación parcial), instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles.

3. Régimen de los usos: se aplicará el régimen de los usos previsto para las edificaciones Grado 2 (fuera de ordenación parcial), instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles.

La Administración municipal podrá requerir en caso de reforma, rehabilitación, ampliación, cambio de uso u otros, la adaptación de las fachadas a las condiciones estéticas y materiales permitidos en la norma particular de aplicación del ámbito.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

Art. 6. *Construcciones y edificaciones en suelo no urbanizable en situación de fuera de ordenación.*—1. Determinaciones: con carácter general, las construcciones, edificaciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, se encuentran reguladas por el artículo 2.6.2, Suelo no urbanizable, de las vigentes Normas Subsidiarias.

En su artículo 2.6.2.7, Usos permitidos, apartado 5, se señala:

“No se considerará fuera de ordenación el uso de vivienda cuando está incluida en el inventario de Edificación Existente en S. N. U”.

A este respecto, las Normas Subsidiarias en su artículo 2.9.2, Inventario, en su segundo párrafo se señala:

“Ante esta situación y a fin de no perjudicar a los propietarios de las edificaciones anteriormente mencionadas, se establece un inventario de ellas, para considerarlas únicamente como parcelas que han agotado su edificabilidad teniendo por tanto un potencial de sustitución nulo y no fuera de ordenación, con lo cual se les posibilita para hacer todo tipo de obras de obras de conservación, incluso de la estructura, evitando por una parte, que los propietarios se encuentren con edificaciones condenadas a la ruina y, por otra, que nos aparezcan edificaciones deterioradas que implican el degrado del paisaje, en un plazo más o menos largo de tiempo”.

Ante lo señalado, todas las construcciones, instalaciones y/o edificaciones que se encuentran en este tipo de suelo y que no se ajustan a los usos permitidos o a la regulación establecidas para ellas en la Ley 9/2001 del Suelo o en las Normas Subsidiarias, o bien que para el uso vivienda no se encuentren inventariados, tendrán la consideración de edificaciones fuera de ordenación total, por ser totalmente incompatibles con la aplicación de la norma que las regula.

Igualmente, aquellas edificaciones que estando inventariadas se pueda comprobar y justificar que han sido objeto de ampliaciones no permitidas posteriores al año 1985, serán consideradas fuera de ordenación total, ya que tenían su edificabilidad y ocupación máxima sobre la parcela agotadas y las obras de ampliación ejecutadas hacen que sean totalmente incompatibles con la reglamentación vigente de aplicación.

Esta determinación máxima en la consideración de fuera de ordenación total se debe a ser construcciones y edificaciones ejecutadas sobre un tipo de suelo muy sensible que se debe mantener al margen del proceso edificatorio y de su posible transformación mediante la urbanización. Se debe evitar su deterioro o degradación en cualquier otra forma y por tanto se debe proceder a su restitución a un estado previo u original al tratarse de suelos de interés general para todos los ciudadanos, siendo su fin último y primordial, la preservación y conservación de su estado original, paisajístico, del entorno y del medio natural, al ser suelos de alto valor ecológico y medio ambiental; consideración de mayor valor, al ser suelos que se localizan próximos a Parques Regionales y/o Nacionales protegidos (P. R. de la Cuenca Alta del Manzanares y P. N. de la Sierra de Guadarrama).

2. Régimen de las obras: sobre las edificaciones inventariadas que se consideren fuera de ordenación, única y exclusivamente se permitirán aquellas obras que estrictamente sean necesarias para lo conservación y mantenimiento que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. La modernización, sustitución de sus instalaciones o la introducción de nuevos sistemas de acondicionamiento interior que alteren las condiciones de habitabilidad original (obra mayor), no estarán permitidas ya que suponen una alteración de las condiciones preexistentes.

Igual consideración sobre las obras permitidas tendrán aquellas edificaciones y/o construcciones que no se ajusten a las prescripciones técnicas y morfológicas previstas en las Normas Subsidiarias y/o dispongan de un uso no acorde a la reglamentación que las regulen.

Se permitirán aquellas obras que tengan por objeto recuperar el edificio inventariado al estado original en el que se encontraba cuando se incluyó en el inventario redactado en las vigentes normas urbanísticas. Ejemplo de esto puede ser la eliminación de ampliaciones, cerramientos, construcciones posteriores, apertura o cerramiento de huecos, entre otros.

En aquellas edificaciones con uso vivienda que no se encuentren inventariadas, al no estar registradas las edificaciones, las obras que se pretendan realizar tienen la consideración de obra nueva y por tanto será necesario efectuar lo dispuesto para este tipo de obras por la reglamentación vigente de aplicación.

El fin último de las edificaciones fuera de ordenación en el suelo no urbanizable es su desaparición, ya que están situadas en un tipo de suelo cuyo fin es el mantenimiento y conservación de sus valores ecológicos y medio ambientales.

Por tanto, además de las indicadas anteriormente, se permitirán aquellas obras que tengan por objeto y con las que se consiga la restitución ecológica y paisajista de la parcela a su estado previo y original (obras de demolición).

3. Régimen de los usos: se mantendrán los usos existentes en el momento de la entrada en vigor de la Normativa de aplicación, no admitiéndose cambios de uso ni de actividad, y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular o dicho uso haya desaparecido por inactividad, no podrán implantarse usos nuevos.

La Administración municipal podrá requerir e instar a la propiedad, a la demolición de aquellas edificaciones, instalaciones y/o construcciones, que presenten un riesgo potencial para las personas y/o bienes, o de aquellas otras medidas de protección del territorio y del paisaje que se estimen adecuadas, con objeto de la restitución del ámbito y evitar la degradación del entorno.

La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación sobre las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren catalogadas y/o inventariadas, siempre y cuando mantengan su estado original, objeto por el que se les otorgo dicha calificación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo establecido en las normativa autonómica y estatal, así como las demás disposiciones dictadas en desarrollo de las mismas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Cláusula derogatoria.—Quedan derogadas aquellas normas municipales que contradigan lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, la presente ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles contados a partir del día siguiente a la publicación completa de su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El alcalde, Luis Miguel Peña Fernández».

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Cercedilla, a 23 de septiembre de 2021.—El alcalde-presidente, Luis Miguel Peña Fernández.

(03/27.993/21)

